



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

ENTWURF Stand: 19. Februar 2021

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gartenland“

Präambel

Die Gemeinde Feldkirchen- Westerham erlässt auf Grund der § 10 und § 13a (beschleunigtes Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Artikel 4, 5, 6, 8 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diese Bebauungsplanänderung als

SATZUNG.

Die Festsetzungen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 "Gartenland" auch für diese Änderung soweit sie nicht mit der 3. Änderung angepasst worden sind. Die Ziffernfolge wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO, s. Punkt 1.1

II

zulässige Bebauung maximal zwei Vollgeschosse, über dem 2. Vollgeschoss ist nur eine konstruktive Pfette bis 20 cm zulässig. In Ausnahmefällen bis zu 40cm, wenn sie außen sichtbar gelassen werden.


GRZ 0,2

Maximal überbaubare Grundflächenzahl GRZ der baulichen Anlagen gem. §19 BauNVO. Berechnung GRZ nach der BauNVO 1977

Nach §19 BauNVO (4)⁴ in der Fassung von 2013 kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgesehen werden.

GFZ 0,4 Maximal überbaubare Geschossflächenzahl GFZ der baulichen Anlagen gem. §19 BauNVO. Berechnung GFZ nach der BauNVO 1977

2. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

 vorgeschriebene Firstrichtung

SD Satteldach, Dachneigung 18°-23°

FD Flachdach

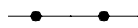
4. Flächen für Garagen

 Flächen für Carports / Garagen, Garagen mit Satteldach 18°-23°

 Flächen für Stellplätze



Maßangabe in Meter



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

15. Freiflächen und Grünordnung:



Bestehende, zu erhaltende Bäume,
s. Punkt 15.1 (Einzelbäume – Hochstamm – im Straßenverkehrsgrün)



zu pflanzende Bäume, s. Punkt 15.3

27. Geltungsbereich



Grenze der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gartenland“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE

181/5 Flurnummer



Grundstücksgrenzen Bestand



Gebäude Bestand



Vorgeschlagener Baukörper



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Verkehrsfläche, Erschließungsstraße mit Geh- und Fahrtrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

Regenwasser- behandlung

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist, soweit möglich, im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV" vom 01.10.2008 (GVBl Nr. 21/2008 S.777) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" (All MBl Nr. 1/2009) in das Grundwasser einzuleiten.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, sind dazu abzurufen unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

Informationen zur TRENGW können kostenlos unter <https://www.verkuendung-bayern.de/files/allmbl/2009/01/allmbl-2009-01.pdf> heruntergeladen werden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Regenwasser- nutzung	Die Installation von Regenwassernutzungsanlagen für Gartenbewässerung und den häuslichen Gebrauch wird empfohlen.
Baumschutz	Baumschutz wird in der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP4 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ geregelt. Auf das beiliegende Infoblatt zum Baumschutz auf Baustellen wird verwiesen.
Denkmalschutz	Bodendenkmäler, die bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege BLD un verzüglich anzuzeigen.
Geplante Baum- Pflanzungen	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt FGSV-Nr. 939 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung von Telekommunikationslinien und sonstigen Leitungen nicht behindert werden.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt



Gemeinde Feldkirchen- Westerham

Landkreis Rosenheim

ENTWURF Stand: 19. Februar 2021

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gartenland“

Anlass der Planung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gartenland“ und ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Straßenbegleitend wurden an der Grundstücksgrenze öffentliche Stellplätze mit Hochstammbäumen im Straßenverkehrsgrün errichtet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flur- Nummer 2565/15 der Gemarkung Vagen und eine Fläche von 700 m². Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Baugrenze von 10*12m mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 vor.

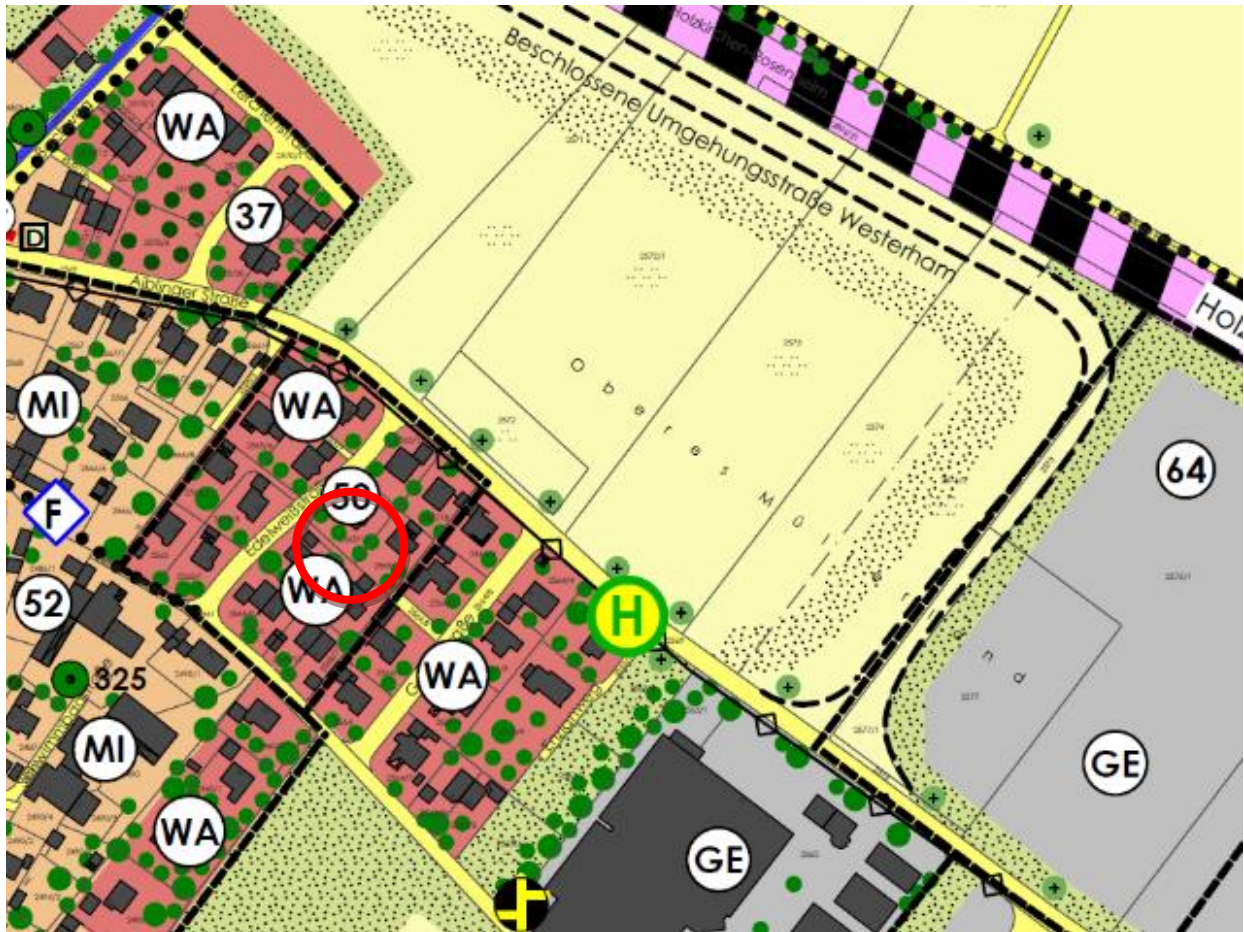
Mit dieser Bebauungsplanänderung soll dem Grundstückseigentümer die Vergrößerung des bestehenden Einfamilienhauses mit einem Vollgeschoss und einer Dachterrasse ermöglicht werden.

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes sollen vorgenommen werden:

- Vergrößerung der festgesetzten Baugrenze für das Wohnhaus auf 10x16m.
- Geringfügige Überschreitung der baulichen Nutzung nach §19 BauNVO (4)⁴ hinsichtlich GRZ (Punkt 1.1).
- Abweichung von Punkt 2.4 Dachform Flachdach anstelle eines Satteldaches.

Planungsgrundlagen

Die 3. Bebauungsplanänderung ist in ihrem Geltungsbereich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan Nr. 50 "Gartenland" der Gemeinde Feldkirchen- Westerham entwickelt.



Quelle: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, Planfassung September 2016

Änderung des Bebauungsplanes

1. Die bestehende Baugrenze für das Wohnhaus von 10x12m wird in Richtung Westen um 4,00 m auf 10x16m vergrößert.
2. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,2 wird gemäß Berechnung geringfügig überschritten, zulässig nach §19 BauNVO (4)⁴.
3. Abweichend von Punkt 2.4 wird für den Anbau ein Flachdach mit Nutzung als Dachterrasse zugelassen.

Durch die Erweiterung der Baugrenze werden die abstandsflächenrechtlich erheblichen Belange nicht negativ berührt.

BERECHNUNG GRZ/GFZ ERWEITERUNG EINFAMILIENHAUS MIT ANBAU UND DACHTERRASSE AUF FLUR-NR. 2565/15

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gartenland“ im Jahr 1986 galt zur Berechnung der GRZ und GFZ die BauNVO 1977. Nachfolgend die Berechnung auf Grundlage der BauNVO 1977:

§19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

(4)² Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlage soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können werden nicht angerechnet.

§21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(3) Auf die zulässige Grundfläche (§19 Abs. 2) sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.

Berechnung GRZ 0,2 (GFZ 0,4) allgemeines Wohngebiet WA nach BauNVO 1977

Grundstück Bestand 700 m² max. überbaubare GR: 0,2 x700 = 140 m²

Hauptanlage

Hauptgebäude Bestand	110 m ²
Anbau 4*9,29 m	37,16 m ²
Gesamtfläche Hauptanlage	147,16 m²

► **GRZ 0,2 kann nicht eingehalten werden, Überschreitung: 7,16 m²**

Gemäß §21a BauNVO 1977 sind auf die zulässige Grundfläche (§19 Abs. 2) überdachte Stellplätze und Garagen nicht anzurechnen, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten:

0,1 von 700m ²	70 m ²
Gesamtfläche Garage	42 m²

42 m² < 70 m²

► **Garage ist nicht anzurechnen!**

Berechnung GFZ 0,40 allgemeines Wohngebiet WA nach BauNVO 1977

Grundstück Bestand 700 m² max. überbaubare GFZ: 0,4 x700 = 280 m²

Hauptanlage

Hauptgebäude EG	110m ²
Hauptgebäude DG	110 m ²
Anbau 4*9,29 m	37,16 m ²
Gesamtfläche Hauptanlage	257,16 m²

► **GFZ 0,4 kann eingehalten werden, Guthaben: 22,84 m²**

*****Neue Festsetzung GRZ nach BauNVO 2013 *****

Nach §19 BauNVO (4)⁴ gilt: Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
1. Bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens und ...

Durch die geringfügige Überschreitung von 7,16 m² (5%) wird von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche abgesehen.

Ziel und Zweck der Planung

Eine Nachverdichtung zum Zweck der Flächenschonung im Innenbereich ist politisch gewünscht und im Gemeindebereich ein häufig verwendetes Mittel zur Wohnraumgewinnung. Die Änderungen sind im Hinblick auf den Städtebau unbedenklich. Die in der BauNVO §17 für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte Obergrenze einer GRZ von 0,4 kann eingehalten werden. Der Gedanke einer zukünftigen Nachverdichtung ist positiv zu bewerten und wird von der Gemeinde unterstützt.

Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind für die Aufnahme dieser zusätzlichen Belastung ausreichend dimensioniert.

Die Bebauungsplanänderung fügt sich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Der Erhalt und die Pflege des Straßenbegleitgrüns muss durch die Nachverdichtung gewährleistet bleiben. Die als Straßenbegleitgrün gepflanzten Hochstamm-bäume stehen in 1m Abstand zu den Wohngrundstücken. Sie dienen als Blendschutz für die Anwohner und dämpfen den Verkehrslärm, der insbesondere von der Aiblinger Straße ausgehend eine Beeinträchtigung darstellt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§44 ff. Bundesnaturschutzgesetz ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln) ist der Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Wichtigste Aspekte sind der Schutz des Wurzelraumes (Kronenprojektion plus 1,5m) bereits vor der Baumaßnahme durch einen Bauzaun, Stammschutz, keinerlei Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerung von Materialien, Maschinen etc. im Wurzelraum, rechtzeitige, fachgerechte Wurzelschutzmaßnahmen bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum. Falls durch die Baumaßnahme Bäume gefällt werden müssen, so ist auf Kosten der Bauwerber eine Ersatzpflanzung mit dem festgesetzten Stammumfang spätestens in der auf das Jahr der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode anzulegen.

Feldkirchen- Westerham, den

.....

Hans Schaberl, 1. Bürgermeister

.....

Stefan Rossteuscher, Architekt